

청주지방법원 2020. 7. 22 선고 2019가단27215 판결 [계약금반환청구의 소]

전 문

원 고 A

소송대리인 변호사 이상은

피 고 B지역주택조합

소송대리인 변호사 오해진

소송복대리인 변호사 윤종락

변 론 종 결 2020. 6. 10.

판 결 선 고 2020. 7. 22.

주 문

1. 피고는 원고에게 40,000,000원 및 이에 대한 2019. 6. 14.부터 갚는 날까지 연 12%의 비율로 계산한 돈을 지급하라.
2. 소송비용은 피고가 부담한다.
3. 제1항은 가집행할 수 있다.

청 구 취 지

주문과 같다.

이 유

1. 기초사실

가. 피고의 지위

피고는 청주시 C 일원에 아파트를 신축하여 조합원 등에게 공급하는 사업을 목적으로 설립된 주택법상 지역주택조합으로, 2013년경 'D지역주택조합'이라는 명칭으로 설립되어, 2014. 11. 10.경 청주시로부터 설립인가를 받았고, 2015. 6. 24. 사업계획 승인인가를 받았다. 그 후 피고는 명칭변경을 거쳐 2015. 10. 25.경 현재의 명칭이 되었다.

나. 원고와 피고 사이의 분양계약체결

1) 원고는 2014. 3. 12. 피고로부터 이 사건 아파트 중 E호(59㎡ B형)를 분양받기로 하였는데, 당시 원고와 피고 사이에는 분담금 총액이 183,000,000원(분담금 175,000,000원+업무추진비 8,000원)으로 기재된 'D지역주택조합 가입계약서'가 작성되었다. 이 사건 조합가입계약서에 첨부되어 있는 '조합원 분담금 납부일정표'에 의하면, '1차 계약금'란(단위:천 원)에 수기로 '40,000'이라고 기재되어 있고, 납부일정표 하단에 수기로 '잔금은 2014. 11. 30. 완납으로 한다'라고 기재되어 있다.

2) 원고는 2014. 3. 12. 피고에게 40,000,000원을 입금하고, 40,000,000원에 관하여 피고 및 시행대행사인 (주) F 공동 명의로 발행된 입금표를 교부받았다.

3) 그런데 원고는 이 사건 분양계약 체결 당시 주택법령에서 정한 지역주택조합의 조합원 자격이 없는 사람이었다.

다. 그 후의 경과

1) 피고는 2017. 5. 2.경 원고에게 '조합원인 원고가 중도금 납부를 하지 않고 있어 연체이자 발생할 예정이다'라는 취지의 내용증명우편을 발송하였다. 이에 대해 원고가 2017. 6. 9. 피고에게

‘원고는 2014. 3. 12. 시행대행사인 (주)F의 대표이사 G과 소개인인 H 입회하에 이 사건 아파트를 140,000,000원에 일반분양 받기로 하여, 계약금으로 40,000,000원을 납입한 것이고, 나머지 잔금 100,000,000원은 입주시 납입하기로 하였다.’는 취지의 답변이 기재된 내용증명우편을 발송하자, 피고는 2017. 6. 20. 원고에게 ‘원고가 2014. 10. 1. 임의분양자로 계약한 것이나, 조합가입계약서에 따른 분담금 총액은 183,000,000원이고, 분담금 납부일정상 잔금납부기일인 2014. 11. 30.까지 잔금을 지급하지 아니하였는데, 중도금 대출 자필서명을 하면 잔금지급일을 입주시점으로 변경해주겠다.’는 취지의 내용이 기재된 내용증명우편을 발송하였다.

2) 그 후 피고는 2018. 5. 21. 원고의 주소지로 ‘원고가 조합가입 후 각종 분담금 및 중도금 대출금을 미납하였으므로 조합규약 제2장 제12조에 따라 원고를 제명한다’는 내용의 내용증명 우편을 발송하였는데, 위 2018. 5. 21.자 내용증명우편이 원고에게 실제 송달되지는 않았다.

3) 한편 피고는 이 사건 아파트 E호에 관하여 2018. 11. 29. 소유권보존등기를 마친 다음, 2018. 12. 21. I에게 2018. 10. 30.자 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 경료해 주었다.

[인정근거] 다툼 없는 사실, 갑 제1 내지 12호증(가지번호 포함), 을 제1, 2, 8호증(가지번호 포함)의 각 기재, 변론 전체의 취지

2. 판 단

가. 반사회적 법률행위로 계약 무효 주장

1) 원고의 주장

이 사건 분양계약은 피고가 원고와 통정하여 무자격조합원인 원고에게 아파트를 분양하기로 약정한 것이므로 반사회질서 법률행위서 무효이다.

2) 판단

주택조합의 조합원 자격에 관한 주택법이나 그 시행령 등의 규정은 당사자의 의사에 반하여 그 적용을 배제할 수 없는 강행법규이지만 단속규정에 불과할 뿐 효력규정은 아니므로 당사자 사이의 약정이 이에 위배된다고 하더라도 그 약정이 당연 무효라고 할 수는 없다. 다만 당사자가 통정하여 위와 같은 단속규정을 위반하는 법률행위를 한 경우에 비로소 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을

내용으로 하는 법률행위에 해당하게 된다(대법원 1993. 7. 27. 선고 93다2926 판결, 대법원 2015. 9. 10. 선고 2012다44839 판결 등 참조)

피고가 원고에게, 원고가 조합원이라는 전제에서 2017. 6. 20.경 중도금납입 및 대출이자를 납부할 것을 독촉하거나, 2018. 5. 21.경 원고를 조합원에서 제명하였다는 내용의 내용증명우편을 각 발송한 사실은 앞에서 본 바와 같다. 그런데 앞에서 본 증거들 및 증인 H의 증언에 변론 전체의 취지를 종합하여 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 분양계약이 주택조합 조합원 자격에 관한 주택법 및 동 시행령 규정을 위반하는 것임에도 원고와 피고 조합 대표자 사이에 통정하여 이루어진 것이라고 보기 어렵고, 달리 이를 인정할 증거가 없다.

(1) 이 사건 분양계약 당시 원고와 피고 사이에 원고가 피고의 조합원으로 가입한다는 내용이 포함된 조합가입계약서가 작성되기는 하였으나, 원고는 피고에게 2017. 6. 9.자 내용증명서를 보내어 ‘원고가 이 사건 아파트 E호를 분양대금 140,000,000원에 일반분양 받았다’라는 취지로 주장하였고, 이에 대하여 피고도 원고에게 2017. 6. 20.자 내용증명서를 보내면서 원고가 일반분양 계약자임을 인정하되, 다만 원고가 주장하는 분담금 총액, 잔금납부일자 등에 관해서만 다투었던 것으로 보이며, 이 사건 소송 과정에서도 피고는 원고가 일반분양 계약자임을 자인하였다.

(2) 원고와 피고 사이에 작성된 이 사건 조합가입계약서 작성을 주도한 사람은 피고의 시행대행사이던 (주) F의 대표자인 G이었는데, 당시 G은 원고에게 이 사건 아파트 E호를 1억 4,000만 원에 일반분양해 주기로 하면서, 계약서 양식만 조합원용을 사용하였던 것이고, 다른 조합원들의 반발을 의식해 계약서에 분담금 총액을 조합원분담금과 동일하게 기재하였던 것으로 보인다.

(3) 위 (2)항에서 본 조합가입계약서 작성경위에 따르면, 부동산자로 미리 인쇄된 양식의 문서인 조합가입계약서에 원고가 피고의 조합원으로 가입신청하겠다는 내용이 기재되어 있다 하더라도, 이를 근거로 원고가 피고의 조합원으로 가입신청을 하였다고 보기 어렵고, 피고도 원고를 피고의 조합원으로 관할관청(청주시청)에 신고한 적은 없다.

따라서 이 사건 분양계약이 반사회질서의 법률행위로서 무효임을 전제로 한 원고의 이 부분 주장은 이유 없다.

나. 기망을 이유로 한 계약 취소 주장

1) 원고의 주장

이 사건 분양계약은 피고 조합이 무자격조합원인 원고를 기망하여 체결한 것이므로, 이 사건 소장부분 송달로서 이를 취소하겠다.

2) 판단

그러므로 살피건대, 앞에서 본 증거 및 사실들에 비추어 인정되는 이 사건 분양계약의 체결경위 및 과정, 그 전후의 경과 등에 비추어 볼 때, 원고가 제출한 증거들만으로 피고가 원고를 기망하였다거나, 원고가 피고의 기망행위로 인하여 이 사건 분양계약을 체결하였다는 점을 인정하기에 부족하고, 달리 이를 인정할 아무런 증거가 없다.

따라서 원고의 이 부분 주장도 이유 없다.

다. 피고의 귀책사유로 인한 계약해제 주장

1) 당사자의 주장

(1) 원고 : 피고가 이 사건 아파트 E호를 2018. 12. 21. 제3자에게 매도하여 그 소유권이전등기까지 경료해 줌으로써 이 사건 분양계약은 피고의 귀책사유로 이행거절 내지 이행불능되었다. 이에 원고는 이 사건 소장부분 송달로써 피고에 대하여 이 사건 분양계약을 해제하므로, 피고는 원고에게 계약해제에 따른 원상회복으로 기지급 계약금 40,000,000원 및 이에 대한 지연손해금을 반환할 의무가 있다.

(2) 피고 : 원고는 피고에게 이 사건 조합가입계약서에 따라 총 분담금 183,000,000원을 2014. 11. 30.까지 완납할 의무가 있음에도 그 중 계약금 40,000,000원만 지급하였을 뿐, 나머지 잔금 143,000,000원의 지급을 지체하였고, 이에 피고가 원고에게 2017. 6. 20. 잔금납부를 독촉하고, 2018. 5. 21. 계약해제의 의사를 표시하였으므로, 이 사건 분양계약은 2018. 5. 21. 무렵 원고의 이행지체로 이미 해제되었다.

2) 판단

(1) 이 사건 분양계약이 원고의 이행지체로 해제되었는지 여부

㉠ 먼저, 원고가 피고에 대하여 이 사건 조합가입계약서 기재내용에 따라 2014. 11. 30.까지 총

분담금 183,000,000원 중 기지급 계약금 40,000,000원을 뺀 나머지 143,000,000원의 잔금납부의무를 부담하는지에 관하여 본다.

처분문서는 그 성립의 진정함이 인정되면 반증이 없는 한 그 기재내용에 의하여 그 의사표시의 존재 및 내용을 인정하여야 하고, 특별한 합리적인 이유 없이는 이를 배척할 수 없기는 하다(대법원 1982. 12. 14. 선고 82다카413 판결). 그러나 한편, 앞에서 본 사실 및 증거들에 비추어 인정되는 다음과 같은 사정들에 비추어 보면, 이 사건 조합가입계약서는 (주)F의 대표자인 G이 피고의 조합원들에게 보여주기 위해 형식적으로 작성한 것으로 보이므로, 위 조합가입계약서의 존재 및 기재 내용만으로 원고와 피고 사이에 원고가 피고에게 총 분담금 183,000,000원을 2014. 11. 30.까지 완납하기로 약정하였다고 보기 어렵고, 달리 이러한 약정사실을 인정할 증거가 없다.

① 이 사건 조합가입계약서 작성을 주도한 사람은 (주)F의 대표자인 G이었고, 계약서 작성 당시 참석하였던 증인 H도 'G이 계약서상 분담금총액 1억 7,500만 원 중 원고가 납부하기로 한 1억 4,000만 원을 뺀 3,500만 원 부분은 향후 (주) F이 피고측에게 부담하겠다고 하였다.'는 취지로 진술하고 있다.

② 이 사건 분양계약 체결 당시 G이 이 사건 조합가입계약서의 첨부문서로써 잔금 지급시기가 부동산자로 '입주시'라고 명시되어 있는 조합원분담금 납부일정표 하단에 '2014. 11. 30.'이라는 특정 날짜를 잔금지급일로 추가 기재한 것으로 보이는데, 원고는 당시 G으로부터 '위 2014. 11. 30.은 준공예정일로 아파트가 준공되고 입주일자가 정해지면 잔금을 내라는 취지로 설명들었다.'라고 주장하고 있고, 증인 H도 이러한 취지로 증언하였다.

③ 피고는 원고에게 이 사건 조합가입계약서에 기재된 잔금지급일인 2014. 11. 30. 무렵 그 이행을 최고하거나, 계약해제를 통보한 적이 없다. 다만, 그로부터 약 2년 5개월이 경과한 2017. 5. 2. 무렵 원고에게 '조합원 중도금 대출의 납부일이 1차 2016. 6. 8., 2차 2016. 10. 5., 3차 2017. 2. 6.인데 연체하였다.'는 내용의 내용증명우편을 보냈을 뿐이며, 원고로부터 '자신은 조합원이 아니므로 중도금 대출금 납입의무가 없다'는 취지의 답변을 받게 되자, 2017. 6. 20.에서야 최초로 '이 사건 조합가입계약서상 잔금지급을 연체하고 있는데, 중도금 대출에 자필서명을 한다면 잔금지급일을 입주시점으로 변경해주겠다.'는 취지로 통보하였을 뿐이다.

따라서 원고가 이 사건 분양계약 체결 당시 피고에 대하여 2014. 11. 30.까지 잔금납부의무를 부담하기로 약정하였다고 보기 어렵다.

(나) 나아가 설령 피고의 주장대로 원고의 잔금납부의무 이행기가 도래하여 원고가 이행지체에 빠졌다 하더라도, 피고가 원고의 이행지체를 이유로 이 사건 분양계약을 해제하려면 상당한 기간을 정하여 이행을 최고하고 그 기간 내에 이행하지 아니한 때에 해제의 의사표시를 함으로써 해제권을 행사하여야 할 것이다(민법 제543조 제1항, 제544조). 이와 관련해 피고는 원고에게 2017. 6. 20. 이행을 최고하고, 2019. 5. 21. 계약해제를 통지하였다고 주장하지만, 앞에서 본 사실 및 증거들에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정에 비추어 보면, 이 사건 소 제기 이전에 피고가 원고에 대하여 적법한 이행최고 또는 해제의 의사표시를 하여 계약해제권을 행사하였다고 볼 만한 아무런 증거가 없다.

- ① 피고가 원고에게 보낸 2017. 6. 20.자 내용증명우편(갑 제6호증)에는 ‘원고가 중도금 대출에 자필서명을 한다면 잔금지급일을 입주시점으로 변경하겠다’는 취지가 기재되어 있을 뿐, 원고에 대한 최종잔금납부 통보나 계약해제예고 통보의 의사가 명시되어 있지 않다.
- ② 피고가 원고에게 보낸 2019. 5. 21.자 내용증명우편(을 제2호증)에는, ‘원고가 분담금 납부를 지체하여 조합규약에 따라 조합원에서 제명하겠다.’는 취지가 기재되어 있을 뿐, 분양계약해제에 관한 문구는 전혀 포함되어 있지 않고, 위 서면은 원고에게 실제 송달되지도 아니하였는데, 피고도 원고가 피고의 조합원이 아닌 점은 자인하고 있으므로, 조합규약에 따른 조합원 제명통보는 원고에게 아무런 효력이 없을 뿐 아니라, 원고가 피고에 대하여 조합가입계약서상 조합원으로서의 주소변경신고의무를 부담한다고 볼 수도 없다.

따라서 이 사건 분양계약은 원고의 이행지체로 이미 해제되었다 볼 수 없고, 아래 (2)항에서 보는 바와 같이 피고의 귀책사유에 따른 이행불능을 원인으로 원고가 계약해제권을 행사하기까지 이 사건 분양계약이 유효하게 존속하고 있었다고 봄이 타당하다.

(2) 피고의 귀책사유에 따른 이행불능을 원인으로 한 분양계약의 해제 여부

피고가 이 사건 분양계약의 목적물인 아파트 E호를 제3자에게 매도하여, 2018. 12. 21. 그 소유권이전등기까지 경료해 준 사실은 앞에서 본 바와 같으므로, 피고의 원고에 대한 분양계약상

소유권이전등기의무가 피고의 귀책사유로 이행불능되었다. 나아가 피고의 귀책사유에 따른 이행불능을 원인으로 한 원고의 계약해제 의사표시가 담긴 이 사건 소장부분이 2019. 6. 13. 피고에게 송달된 사실은 기록상 명백하므로, 이 사건 분양계약은 위 2019. 6. 13. 적법하게 해제되었다.

3) 소결론

(1) 피고의 원상회복의무

피고는 원고에게 위 2)의 (2)항의 분양계약 해제에 따른 원상회복의무로 기지급 계약금 40,000,000원 및 이에 대하여 지급받은 날 이후로서 원고가 구하는 이 사건 소장부분 송달 다음날인 2019. 6. 14.부터 갚는 날까지 소송촉진 등에 관한 특레법이 정한 연 12%의 비율로 계산한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.

(2) 피고의 상계항변

피고는, 피고의 계약금반환채무가 인정된다 하더라도, 원고는 피고에게 이 사건 잔금 1억 4,300만 원에 대한 잔금납입약정일 다음날인 2014. 12. 1.부터 피고의 소유권을 상실일 전날인 2018. 10. 29.까지 조합원가입계약서 제5조 및 제10조에 따른 연 17%의 비율로 계산한 95,108,712원의 연체료채무 또는 위 기간 동안 민법상 연 5%의 비율로 계산한 27,973,150원의 지연손해금 채무를 부담하므로, 피고가 원고에게 가지는 연체료 채권 또는 지연손해금 채권으로 원고의 계약금반환채권과 상계하겠다는 취지로 주장한다. 그러나 앞에서 본 바와 같이 이 사건 분양계약 체결 당시 원고가 피고에게 2014. 12. 1.까지 잔금납부의무를 선이행하기로 약정하였다고 볼 수 없고, 원고가 피고의 조합원이 아닌 이상 원고에 대하여 조합원가입계약서에 따른 연체료채무를 주장할 수 없으며, 피고가 원고의 분양대금납부의무와 동시이행관계에 있는 자신의 소유권이전등기를 이행하였거나 그 이행의 제공을 인정할 증거가 없는 이상 원고에 대하여 잔금납부의무에 대한 연체료, 지연손해금 등 이행지체책임을 물을 수 없다. 따라서 피고의 원고에 대한 연체료 내지 지연손해금 채권이 존재함을 전제로 한 상계항변은 아무런 이유가 없다.

3. 결 론

그렇다면, 원고의 청구는 이유 있으므로 이를 인용한다.

판사 조은아